

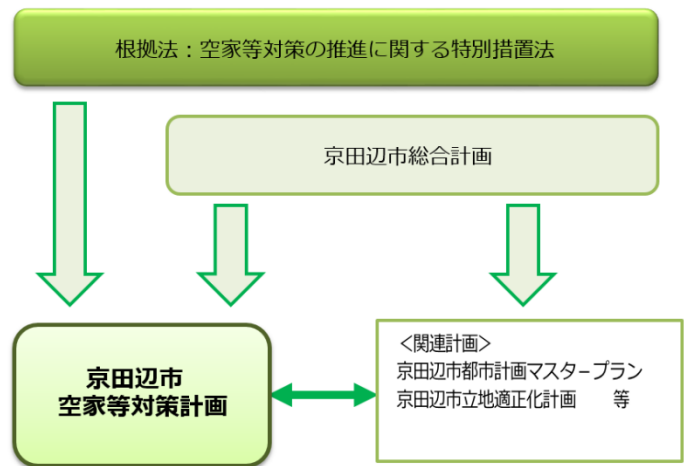
京田辺市空家等対策計画 概要版

令和元（2019）年度～令和7（2025）年度

I. 計画の概要（空家等対策計画とは）

背景と位置づけ

- 全国的な動向として、少子高齢化等に伴い、空家や空地等が増加し、適切な管理が行われていない空家等の増加に伴う諸問題が生じる状況のもと、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）」が全面施行されました。
- 本市においても高齢化は徐々に進行しつつあり、このまま推移すると、将来的には、空家等の増加に伴う諸問題が顕在化、深刻化することが懸念されます。
- そこで、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、京田辺市総合計画をはじめとする上位・関連計画との整合を図りながら、特措法に基づく「空家等対策計画」を策定いたしました。



計画の位置づけ

対象地区

- 市内全域

対象とする空家等

- 特措法第2条第1項に規定された「空家等」、第2項に規定された「特定空家等」及びその跡地
- 「空家等」になる可能性の高い住宅
 - ※共同住宅等の空室や店舗その他の兼用住宅や併用住宅も含みます。
 - ※国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

「空家等」になる可能性の高い住宅
○65歳以上の高齢者のみが住む「老朽化・腐朽・破損が顕著な住宅」。
○居住者の転勤・入院・施設入所等の可能性が高い「老朽化・腐朽・破損が顕著な住宅」。

「空家等」（特措法第2条第1項）

- 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。
※国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

「特定空家等」（特措法第2条第2項）

- (1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態にある空家等
- (2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態にある空家等
- (3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態にある空家等
- (4) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等

「空家跡地」

○空家等を除却した跡地で、現在、更地になっているもの。

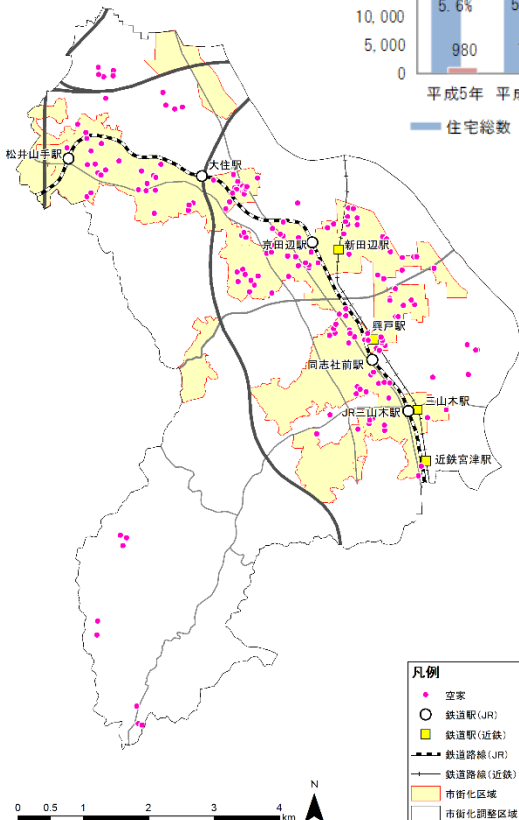
計画の対象

II-1. 空家等を取り巻く現状と課題（空家等の現状）

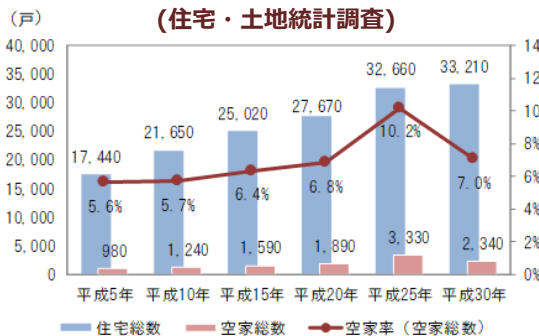
上位・関連計画では	<ul style="list-style-type: none"> ●空家等の発生により地域コミュニティの空洞化が進む可能性があるとし、住宅資源の有効活用、住み替えや若い世代の定住、転入促進の必要性について記載しています。
人口と住宅・空家の特徴 国勢調査、住宅・土地統計調査等の分析による	<ul style="list-style-type: none"> ●本市においても高齢化が進行中であり、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加しています。 ●住宅数は増加、空家数は増加傾向、空家率は微増傾向です。 ●本市の空家は「賃貸用の住宅」が多いのが特徴的です。また、一戸建空家については市場に出ていない「その他の住宅」が多くなっています。
空家実態調査等結果 平成 27 (2015) 年～平成 30 (2018) 年実施	<ul style="list-style-type: none"> ●本市の空き家 179 件のうち、約 84%は市街化区域に立地しています。 ●約 96%の空家が公共交通へのアクセスが比較的良好な場所に立地しています。 ●旧市街地（市街化区域のうち前面道路幅員が4m未満の地域）では、接道状況の改善が必要な敷地も多くみられます。
空家等管理・所有者アンケート調査結果 平成 30 (2018) 年 7月実施	<ul style="list-style-type: none"> ●高齢者が所有するケースが多く、戸建住宅、木造住宅、築年数の古い住宅が多くなっています。 ●所有者の死亡等を契機に空家化したケースが多く、誰も管理していない空家等が約 9%みられます。 ●利活用意向は約 63%と高く、希望する空家対策としては「空家の活用に関する情報提供」が上位となっています。

本市の空家等分布 (空家実態調査等結果)

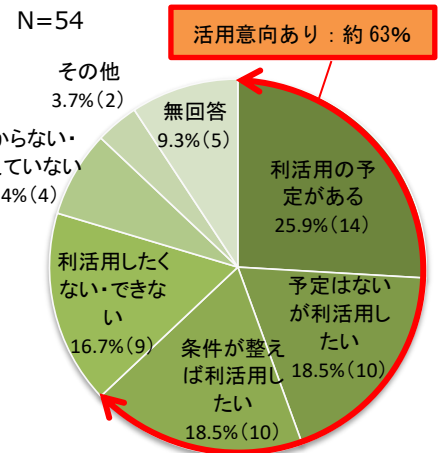
約 84%の空家が市街化区域に立地



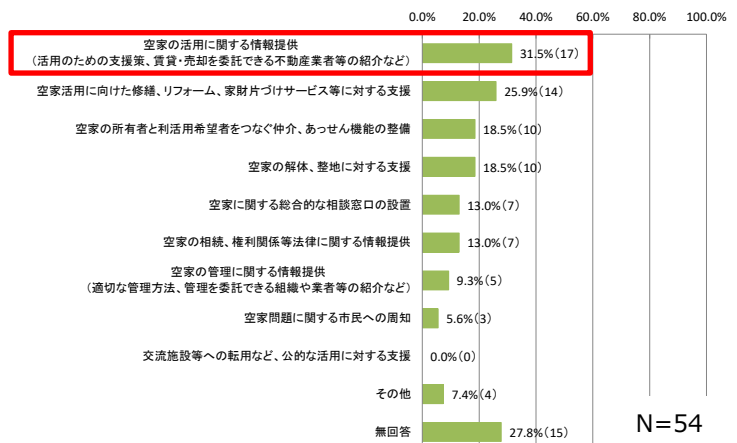
住宅数・空家数・空家率の推移 (住宅・土地統計調査)



利活用意向 (空家等管理・所有者アンケート調査)



あればよいと考える対策や支援 (空家等管理・所有者アンケート調査)



II-2. 空家等を取り巻く現状と課題（空家等対策の課題）

■ 空家化や管理不全空家化の予防の必要性

⇒予防策の重点化

■ 空家等の活用・流通促進の必要性

⇒市場流通促進

■ 空家等の管理・所有者等への支援の必要性

⇒情報提供ほか各種支援の充実

■ 管理不全空家等への対応体制づくりの必要性

⇒特措法に基づく対応ほか

■ 庁内関係各課等との連携の必要性

⇒多岐にわたる問題に対応できる体制づくり

III. 計画の基本方針

🏠空家等対策の視点と基本方針

◆基本方針 1 【時間軸の視点】

- 中・長期的な視点を踏まえた空家等対策の段階的な実施

◆基本方針 2 【地域特性の視点】

- 旧市街地を中心に地域特性に応じた空家等対策の展開

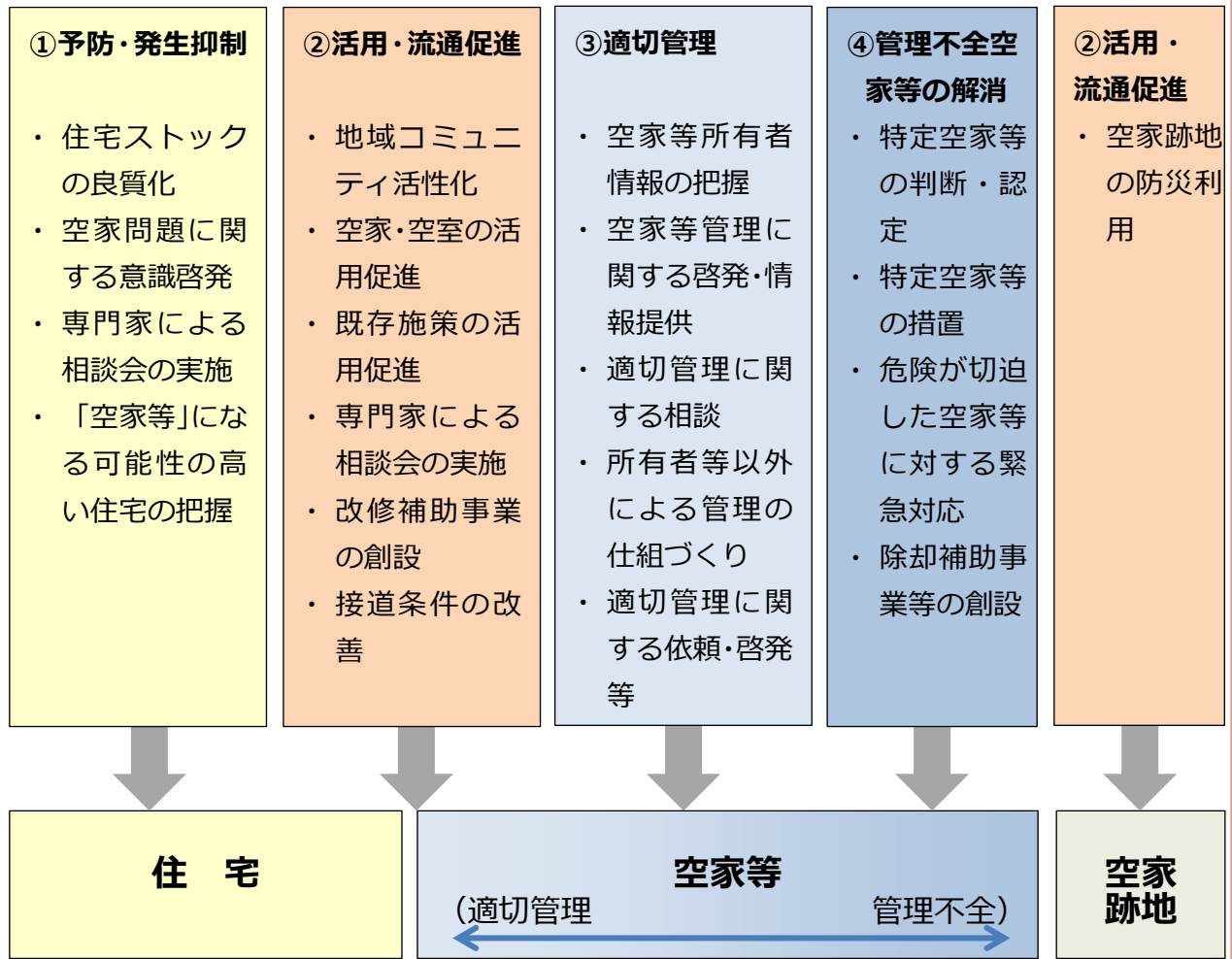
◆基本方針 3 【管理状況の視点】

- 空家等の管理状況に応じた的確な対策の実践

◆基本方針 4 【取組主体の視点】

- 市民、庁外関係機関、庁内関係各課等との協働による取組

IV-1. 空家等に関する対策（枠組み） ※管理状況に応じた整理



IV-2. 空家等に関する対策（具体的な取組）

具体的な取組の記号は、文頭が実施時期、文末が対象地区を示しています。

① 予防・発生抑制		実施時期：●短期、○中期、□長期	対象地区：◆全市 ★旧市街地
・住宅ストックの良質化	●住宅等に対する既存の改修補助制度の活用促進◆ ●木造住宅耐震診断士派遣事業、耐震改修費補助制度の活用促進◆		
・空家問題に関する意識啓発	●広報やHPを活用した空家化を未然に防ぐための情報提供の実施◆ ●空家等の発生予防の啓発パンフレット・チラシ等の作成・配布◆ ●相続未登記問題に対する所有者への啓発（死亡届の提出時に相続登記依頼文配布等）◆		
・専門家による相談会の実施	●賃貸や売買等に関する相談会の実施◆ ●その他、空家等に関する相談先の紹介◆		
・「空家等」になる可能性の高い住宅の把握	●「空家等」になる可能性の高い住宅の情報入手と対応◆		

② 活用・流通促進	
実施時期：●短期、○中期、□長期 対象地区：◆全市 ◇市街化区域 ★旧市街地	
・地域コミュニティ活性化	○地域の集まりの場としての利用（高齢者交流・子育て支援・社会教育事業等）◆
・空家・空室の活用促進	●協力機関と連携した空き家・空き室バンク制度に係る情報発信の強化・周知◆ ○空家等所有者と利用希望者との橋渡し（民間の空家活用ビジネスへの橋渡し）の検討◇ ●一人暮らしの高齢者が住む住宅の空室の活用の検討◆
・既存施策の活用促進	●JTIによるマイホーム借り上げ制度の周知◆ ●木造住宅耐震診断士派遣事業、耐震改修費補助制度の活用促進（再掲）◆
・専門家による相談会の実施	●空家等の賃貸や売買等に関する相談会の実施（再掲）◆
・改修補助事業の創設	○空家等の改修等に関する補助事業創設★
・接道条件の改善	□道路狭小地区における基盤整備★ □広大な敷地の空家や開発不適地等の利活用促進（民間事業者による開発）★
・空家跡地の防災利用	○空家跡地を防災機能をもった地域の交流スペース等として整備★ ○空家跡地における防火水槽設置★

③ 適切管理	
実施時期：●短期、○中期、□長期 対象地区：◆全市 ★旧市街地	
・空家等所有者情報の把握	●固定資産税情報、住民票、登記簿、水道閉栓情報、その他市保有データの活用による所有者等情報の把握◆
・空家等管理に関する啓発・情報提供	●空家等の適切管理を促すためのパンフレット・チラシ等の作成・配布◆ ●固定資産税納付書送付時に適切管理の依頼文同封◆
・適切管理に関する相談	●庁内でのワンストップ窓口での相談対応◆ ●専門相談員による相談体制づくり◆
・所有者等以外による管理の仕組みづくり	●シルバー人材センターや民間事業者との連携による空家等管理サービスの体制づくり◆
・適切管理に関する依頼・啓発等	●空家等から道路へ突出する樹木や塀の傾き等に関する対応◆ ●空家等に営巣するハチを駆除するための防護服の貸出や駆除用スプレーの配付◆ ●空家等の敷地内に危険物等がある場合における調査◆ ●災害時における空家等の被害状況の収集（予防含む）◆ ●空家等の除却後の所有者等への適切管理の啓発◆

④管理不全空家等の解消		実施時期：●短期、○中期、□長期	対象地区：◆全市 ★旧市街地
・ 特定空家等の判断・認定	<ul style="list-style-type: none"> ●国土交通省ガイドラインに基づく特定空家等の判断◆ ●庁内検討会議の協議を踏まえた特定空家等の認定◆ 		
・ 特定空家等の措置	<ul style="list-style-type: none"> ●庁内検討会議での協議を踏まえ、必要に応じて助言又は指導・勧告・命令・代執行(又は略式代執行)を順次実施◆ 		
・ 危険が切迫した空家等に対する緊急対応	<ul style="list-style-type: none"> ●他法令に基づく措置の検討・実施◆ □緊急安全措置の根拠となる条例制定の検討◆ 		
・ 除却補助事業等の創設	<ul style="list-style-type: none"> ○空家等の除却等に関する補助事業創設★ ○空家等の除却後の所有者等に関する負担軽減策の検討◆ 		

V. 計画の推進方策

🏠空家等の管理体制の構築

- 空家等情報のGISを用いた管理

🏠庁内・庁外関係機関との連携体制の構築 および相談体制の強化

- 連携体制の構築とワンストップ窓口の設置
- 庁外相談体制の整備
- 法定協議会の設置検討

🏠計画の進捗管理

- 空家等の状況や各対策の実施状況等を確認、評価
- 必要に応じ軌道修正

京田辺市空家等対策計画 概要版 令和元年12月

発行：京田辺市建設部開発指導課

住所：〒610-0393 京都府京田辺市田辺 80

連絡先：0774-64-1341